

## **Dachgeschossperle - 3 Zimmer mit Terrasse und Garagenplatz in Ruhelage | ZELLMANN IMMOBILIEN**



**Objektnummer: 25826**

**Eine Immobilie von ZELLMANN IMMOBILIEN**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	2000
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	58,69 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	68,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,63 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	280.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	117,46 €
<b>USt.:</b>	11,75 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Christian Zellmann**

ZELLMANN IMMOBILIEN GmbH | Vertrauen. Service. Qualität.  
Stuhlhofergasse 8  
1230 Wien

T +43 699 15 15 22 00  
H +43 699 15 15 22 00

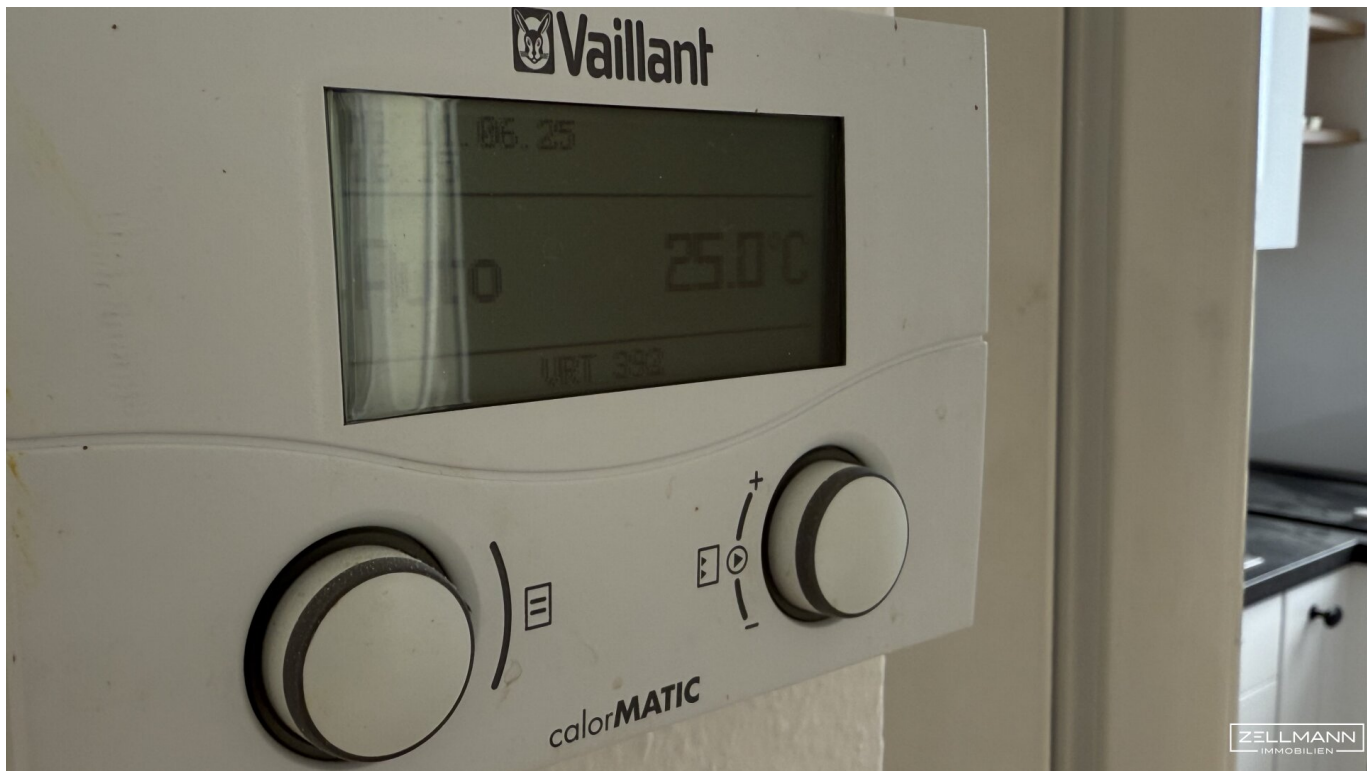
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

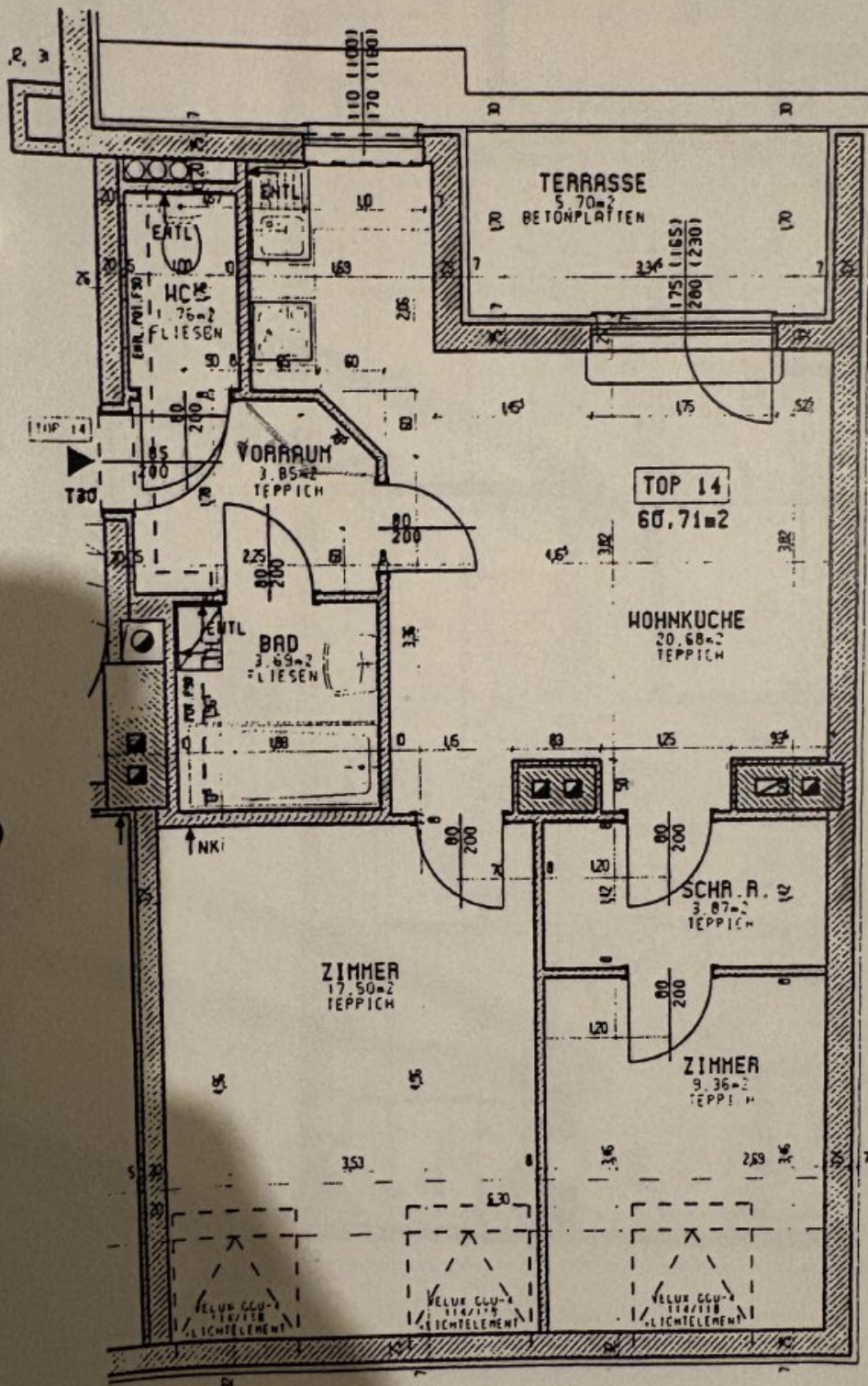












# Objektbeschreibung

## Stilvoll Wohnen über den Dächern von Rodaun – 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Terrasse

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in einer der begehrtesten Wohnlagen in Rodaun! In einer ruhigen Seitengasse der Elisenstraße gelegen, präsentiert sich diese charmante 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung im gepflegten Altbau mit moderner Ausstattung als idealer Rückzugsort für Paare, Singles oder kleine Familien.

### Highlights der Wohnung

- 58,69 m<sup>2</sup> Wohnfläche – optimal geschnittene 3 Zimmer mit freundlicher Atmosphäre
- 5,7 m<sup>2</sup> Terrasse – nicht überdacht, mit Ausblick in die grüne Umgebung
- Massivbauweise & Lift – Dachgeschossausbau 2000, gepflegt und technisch solide
- Frisch renoviert – Wände neu ausgemalt, Parkettböden geschliffen
- Moderne Ausstattung – Gaskombitherme (Vaillant), Fliesen- und Parkettböden, 2-fach verglaste Fenster, Kamin
- Eigener KFZ-Stellplatz in Stapelgarage – ca. 11 m<sup>2</sup> Nutzfläche
- Kellerabteil inklusive

Die Wohnung bietet angenehme Raumhöhen, viel Tageslicht und durch die ostseitige Terrasse ein Plus an Lebensqualität. Die offene Wohnküche lädt zum Kochen und Verweilen ein, das moderne Bad sowie ein separates WC sorgen für Komfort im Alltag.

### Lage & Infrastruktur

Die verkehrsberuhigte Elisenstraße garantiert absolute Ruhelage bei gleichzeitig ausgezeichneter Anbindung. In wenigen Gehminuten erreicht man:

- Bahnhof Liesing (ca. 600 m)
- Straßenbahnlinie 60 (ca. 700 m)
- Supermärkte, Bäckereien und Nahversorger (350 m)

- Ärzte, Apotheken, Kindergärten & Schulen (200–400 m)
- Freizeiteinrichtungen und das Liesinger Bad

Der Stadtteil Rodaun ist bekannt für seine hohe Lebensqualität, viel Grünraum und eine familienfreundliche Atmosphäre.

#### **Ausstattung im Überblick**

- Parkett- und Fliesenböden
- Gaskombitherme mit Thermostatregelung
- 2-fach-verglaste Kunststofffenster
- Kaminanschluss
- Personenlift
- gepflegter Zustand
- Baujahr 2000, letzte Renovierung 2025

#### **Ihr neues Zuhause wartet schon auf Sie!**

Diese Dachgeschosswohnung in der Elisenstraße vereint städtischen Komfort mit naturnaher Wohnqualität und überzeugt durch Charme, Ruhe und ein rundum stimmiges Preis-Leistungs-Verhältnis. Ob als stilvoller Rückzugsort oder sichere Wertanlage – diese Immobilie ist eine Gelegenheit, die Sie nicht verpassen sollten.

Lassen Sie sich bei einer unverbindlichen Besichtigung von der besonderen Atmosphäre vor Ort inspirieren. Spüren Sie das Licht, die Großzügigkeit und das gute Gefühl, hier vielleicht bald Ihr neues Zuhause zu finden. Wir begleiten Sie auf diesem Weg – persönlich, kompetent und mit Handschlagqualität.

#### **Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.**

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

-> [Suchagent anlegen](#)

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Unser Service – Vertrauen. Service. Qualität.**

Bei ZELLMANN IMMOBILIEN legen wir größten Wert auf persönliche Beratung, Transparenz und Service auf höchstem Niveau. Jede Besichtigung ist unverbindlich und findet in entspannter Atmosphäre statt. Nach Vertragsabschluss übernehmen wir selbstverständlich sämtliche Formalitäten – von der Übergabedokumentation bis zur Abstimmung mit Hausverwaltung und Energieversorgern. Ihr Anliegen ist bei uns in den besten Händen – auch nach Vertragsabschluss.

### **Rechtliche Hinweise**

Bitte überprüfen Sie nach Übermittlung Ihrer Anfrage auch Ihren SPAM- bzw. WERBE-Ordner, da automatisierte E-Mail-Zustellungen technisch bedingt fallweise dort eingeordnet werden können. Wir bearbeiten Anfragen üblicherweise innerhalb weniger Stunden, auch an Wochenenden. Die Bekanntgabe einer Telefonnummer erfolgt freiwillig; diese kann ausschließlich zur ergänzenden Verständigung (z. B. SMS-Benachrichtigung über die Exposé-Übermittlung) verwendet werden. Dieses Angebot ist unverbindlich und freibleibend. Alle Angaben erfolgen auf Basis von Informationen des Eigentümers und vorliegenden Unterlagen; eine Haftung für Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität wird nicht übernommen. Änderungen, Irrtümer, Zwischenverkauf sowie Abweichungen bleiben vorbehalten. Flächenangaben sind ca.-Werte. Das Exposé stellt kein verbindliches Angebot dar. Im Erfolgsfall beträgt die Käuferprovision 3 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt gemäß §§ 6 ff MaklerG und Immobilienmaklerverordnung, BGBl. 262/1996 idgF. Bei Mietobjekten gilt das gesetzliche Bestellerprinzip (§ 17a MaklerG): Provision ist von jener Partei zu tragen, die den Makler zuerst beauftragt hat; für Wohnungssuchende fällt grundsätzlich keine Provision an.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <6.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.000m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap